

aderenza al confine di proprietà; con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

17) N - Numero dei piani

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso, preso l'eventuale piano di ritiro, il seminterrato, se abitabile, ed il sottotetto, se abitabile.

18) La - Lunghezza massima delle fronti

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) - Spazi interni agli edifici

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro. In particolare:

a) Patio - si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;

b) Chiostrina - si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00;

c) Cavedio - si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni e locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie a quella minima della chiostrina o comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attraverso con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

20) - Indice di piantumazione (n/ha)

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

Art. 59

Serramenti

I serramenti delle botteghe e delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non presentino alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciate su spazi pubblici ed alte meno di m.2,50 dal marciapiede o m. 3,00 dalla strada, o dal piano di campagna quando non esiste marciapiede, non possono aprirsi verso l'esterno.

Essi non potranno inoltre avere davanzali a contorno sporgente oltre 40 cm. Le finestre dei balconi e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce debbono essere chiuse con vetro, cristalli od altro materiale trasparente appropriato.

CAPO V - MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Art. 60

Manutenzione di strade private

Le strade private debbono essere canalizzate, sistemate, illuminate e mantenute a cura dei proprietari frontisti.

Salvo diversi accordi fra gli stessi, le spese saranno ripartite in base alla superficie della proprietà di ciascuno, misurata al netto della strada.

Il Comune detterà le norme relative alla manutenzione di ciascuna strada in rapporto ai sistemi di costruzione della stessa e dalla intensità del traffico locale.

E' in facoltà del Comune assumere l'incarico, quando lo ritenga opportuno tutto o parte di una strada privata, da tale momento l'onere della relativa manutenzione, passa al Comune.

Qualora i proprietari frontisti non adempino agli obblighi previsti dal presente regolamento, il Sindaco, previa diffida, potrà fare eseguire d'Ufficio quando è necessario, recuperando la relativa spesa a carico dei frontisti medesimi, mediante procedimento di riscossione forzata ai sensi della legge 14/4/1910 recante n°639.

Art. 61

Manutenzione di aree private

Le aree private comprese tra le strade e spazi pubblici ed i fini di fabbricazione, sia destinate a giardino o a parcheggio, devono essere curate e mantenute in modo decoroso e conveniente a spese dei proprietari.

La stessa norma vale per le aree libere destinate a verde di uso pubblico comprese in piani di lottizzazione, nelle quali le pavimentazioni, le alberature e i manti erbosi dovranno essere opportunamente curati, rinnovati e mantenuti dai privati fino al momento in cui il Comune avrà assunto il carico:

In caso di abbandono o di trascuratezza da parte dei privati, il Sindaco potrà intervenire nei modi previsti dal precedente art.60.

Art. 62

Manutenzione e restauri dei fabbricati

Le trasformazioni, i restauri, le ricostruzioni, le sopraelevazioni di fabbricati esistenti sono soggette a tutte le disposizioni previste dal presente regolamento.

E' comunque consentita la manutenzione ordinaria degli edifici di cui

sopra nonchè il loro miglioramento tecnico, igienico ed estetico.

Art. 63

Manutenzione dei fabbricati in rovina e indecorosi

E' facoltà del Sindaco ordinare ai privati dietro ingiunzione, il restauro o la demolizione di quei fabbricati o di quelle parti di fabbricato di loro proprietà che minacciassero rovina o che pregiudicassero il pubblico decoro.

Parimenti il Sindaco potrà ordinare ai privati la riparazione o la decorazione totale o parziale delle facciate dei fabbricati, dei porticati e delle recinzioni che fossero causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo stabilito per l'esecuzione dei lavori.

In caso di inadempienza il Comune provvederà d'ufficio alla esecuzione delle opere ordinate recuperando la relativa spesa a carico dei privati mediante provvedimento di riscossione forzata.

Art. 64

Rinvenimenti e scoperte

Se nel restaurare o demolire un edificio qualsiasi, oppure nel corso degli scavi per nuove costruzioni si venisse a scoprire qualche avanzo di pregio artistico o storico, o qualche oggetto di interesse archeologico e paleontologico, se ne dovrà dare avviso al Sindaco il quale ordinerà i provvedimenti che siano richiesti dalla necessità della conservazione del monumento, oggetto scoperto, avvertendo in pari tempo la Soprintendenza ai Monumenti per il Lazio.

CAPO VI - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

Art. 65

Stabilità delle fondazioni

E' vietato costruire costruzioni sul ciglio o ai piedi di dirupi, su terreni di non buona consistenza, eterogenea struttura, detritici o franosi o comunque inclini a scoscendere.

Le fondazioni, quando possibili, debbono posare su terreno di buona consistenza nel quale debbono essere convenientemente incassate.

Quando non si possa raggiungere il terreno compatto o si debba fabbri-

care su terreni di riporto o comunque sciolto, si debbono adottare tutti i mezzi atti ad ottenere un solido appoggio delle fondazioni, oppure eventualmente queste debbono essere costituite da una platea generale.

Art. 66

Stabilita' delle costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni in vigore.

Le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nella muratura di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma arrotondata se non convenientemente spaccati. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di essi mantenga il giusto rapporto col carico di rottura del materiale più debole da cui sono costituiti.

Nei piani superiori a quello terreno sono vietati le strutture spingenti verso i muri perimetrali, i tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale.

Nelle strutture in cemento armato debbono essere strettamente osservate le prescrizioni per l'accettazione degli agglomerati idraulici e per la esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per gli altri materiali da costruzione si richiamano le norme fissate per la loro accettazione dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Per la condotta dei lavori si richiamano le norme delle leggi vigenti e le prescrizioni dell'ENPI (Ente Nazionale Prevenzione Infortuni).

Art. 67

Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici già esistenti viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità. Le aree con alberi con alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 68

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1/mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata ad abitazione, uffici negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta; alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente ed anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 69

Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare una proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali o secondari aspetti di massa, di linee, di colore e di materiali.

PARTE III

Art. 70

Suddivisione del territorio comunale in zone

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- zona A - Conservazione e risanamento (Art. 74)
- " B - Edilizia attuale (Art. 75)
- " C - Espansione (Art. 76)
- " D - Impianti industriali ed assimilati (Art. 77)
- " E_i - Zona agricola (Art. 78)
- " F - Attrezzature di interesse generale (Art. 79)
- " V - Verde privato e pubblico (Art. 80);
- " R - Rispetto (Art. 81)

La suddivisione del territorio comunale in zone e sottozone le cui caratteristiche sono stabilite dalle norme contenute negli articoli seguenti, è indicata dal Piano di fabbricazione con diverso disegno.

Art. 71

Attuazione del programma di fabbricazione

- 1) Salvo i casi ove è consentita l'attuazione con singole concessioni edilizie il Programma di fabbricazione comunale verrà attuato:
 - a) nella zona A attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa comunale;
 - b) nelle zone BC attraverso Piani Planovolumetrici di lottizzazione di iniziativa dei proprietari dei comparti o comprensori riuniti e le disposizioni stabilite per le varie zone dalle presenti norme e secondo i tempi di attuazione determinanti dall'Amministrazione comunale attraverso appositi programmi;
 - c) nelle altre zone, attraverso Piani Planovolumetrici di lottizzazione convenzionati ove siano prescritti dalle presenti Norme;
- 2) Tanto i Piani Particolareggiati quanto i Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono contenere tutti gli elementi tecnici prescritti per i Piani Particolareggiati elencati all'art.7 della Legge 17 agosto 1942, n°1150 e precisati dalla circolare del Ministero dei Lavori Pubblici in data 7 luglio 1954, n°2495 sulla compilazione dei Piani Particolareggiati;
- 3) A precisazione delle norme del presente punto 2, è stato redatto l'elenco degli elaborati che dovranno essere contenuti nei Progetti Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione.;
- 4) Tanto i Piani Particolareggiati quanto i Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione seguono le procedure previste dalla legislazione e dalle norme vigenti per i Piani Particolareggiati;
- 5) Le prescrizioni d'uso del territorio comunale sono di due tipi:
 - A) prescrizioni d'uso assoluto, aventi valore immediatamente esecutivo/
 - B) prescrizioni d'uso programmatico aventi valore di massima per previsioni future che necessitano di successive determinazioni.Sono prescrizioni d'uso assoluto tutte quelle relative a Piani Particolareggiati o equivalenti approvate successivamente all'adozione del Programma di fabbricazione.
- 6) In attesa della formazione e della regolare approvazione dei Piani Particolareggiati e di Piani di lottizzazione convenzionati, hanno valore di prescrizione di uso assoluto le indicazioni delle presenti Norme;
- 7) Il Comune può invitare i proprietari di aree finite, nell'ambito di un isolato, alla rettifica dei confini ed alla formazione di comparti edificatori, ai sensi degli articoli 22 e 23 della legge 17 agosto 1942, n°1150;
- 8) Il Programma di fabbricazione comunale si avvale, nella sua attuazione, delle disposizioni legislative vigenti e delle disposizioni che in materia urbanistica verranno emanate.

In particolare verranno utilizzate le facoltà concesse dall'Amministrazione dalla legge 18 aprile 1962, n°167 e, ove lo ritenessero opportuno o necessario, dell'articolo 18 della legge 17 agosto n°1150.

Art. 72

Norme di carattere generale

Salvo le specifiche prescrizioni e le maggiori precisazioni di cui agli articoli successivi, l'edificazione nelle zone comprese nel Programma di fabbricazione deve rispondere alle seguenti norme generali.

- 1) Ogni zona è vincolata alla destinazione d'uso assegnata dal Piano di fabbricazione negli articoli relativi ad ogni zona e precisata, quando richiesti, nel Piano Particolareggiato e nel Piano Planovolumetrico di lottizzazione di esecuzione. La conseguente destinazione d'uso dei fabbricati deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni di costruzione, di abitabilità, di agibilità e di esercizio; Eventuali cambiamenti di destinazione potranno essere motivamente autorizzati dal Sindaco su richiesta del proprietario, previo parere del Consiglio Comunale.
In caso di abusivo mutamento di destinazione, si procederà alla revoca delle concessioni di esercizio o di agibilità dei locali.
- 2) Le zone B e C, devono essere, salvo le prescrizioni e le precisazioni contenute nelle presenti Norme in relazione ad ogni singola zona, destinate prevalentemente ad abitazioni. Potranno, comunque essere consentiti laboratori artigiani per piccole industrie le cui installazioni non producano rumore nè odori molesti e nocivi, limitatamente ai fondi e al piano terreno o ubicati in edifici a sè stanti e con la tipologia consentita nella zona e del tutto analoga a quella residenziale.
- 3) I locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazioni. Nel caso di costruzioni su terreno in pendio, che abbiano un piano solo parzialmente interrato, possono essere adibiti ad abitazioni comprese quelle dei portieri o persone di servizio, solo i locali interamente fuori terra.
- 4) Qualsiasi costruzione situata su terreno in pendio non può sviluppare un volume abitabile fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfaldamento dei livelli dei piani, la costruzione può svilupparsi a gradini secondo l'andamento del terreno nel modo più opportuno a condizione di non superare mai, sul fronte a valle, la massima altezza consentita e semprechè la soluzione architettonica risulti soddisfacente.
Il Comune potrà intervenire per imporre la demolizione delle eccedenze di cubatura fuori terra che dovessero verificarsi in conseguenza di arbitrari abbassamenti del piano di spiccato della costruzione.
- 5) Le altezze degli edifici non debbono superare le altezze massime assolute previste dal regolamento edilizio vigente, salvo deroghe nei casi previsti dalle presen-

ti norme per le varie zone da concedersi con il rispetto della procedura di cui alla legge 21 dicembre 1955 n°1357.

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra e reali quote, anche se arretrato dal filo del fabbricato e computato nella volumetria autorizzabile.

Tale altezza è calcolata per ciascun fronte dell'edificio a partire dalla quota del marciapiede latistante la fronte medesima o del terreno a sistemazione avvenuta e vanno misurate come segue:

- a) nel caso di edifici coperti a terrazzo, al piano di calpestio del terrazzo di copertura. Fanno eccezione soltanto i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, bucatari, extracorse, ascensori, scale, stenditoi a giorno e impianti tecnologici in genere a servizio dell'edificio.
- b) nel caso di edifici coperti a tetto, in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, cioè nel caso che le falde del tetto abbiano pendenza non superiore al 35% e la linea di colmo sia posta non oltre m.2,80 sopra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ove, invece, la pendenza delle falde risulti superiore al 35% o il colmo superi il suindicato limite, le altezze vanno misurate ai 2/3 della pendenza (dall'imposta verso il colmo). Nel caso l'intersezione della falda del tetto con la facciata dell'edificio fosse a quota superiore dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, l'altezza sarà misurata alla quota di intradosso del solaio del tetto nel punto di intersezione della facciata.

Nei locali sottotetto ricavati al di sopra dell'altezza massima come sopra misurata, potranno essere ricavati, oltre i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), i locali soffitta in numero proporzionale agli appartamenti del fabbricato. Per pendenze superiori al 100% vale il disposto di cui alla precedente lettera a)!

L'areazione e l'illuminazione di tali locali sottotetto potrà essere realizzata con aole ricavate nel tetto; locali aventi destinazione diversa da quella di cui al comma precedente o coperti con abbaini dovranno essere computati nella cubatura ammissibile; qualora essi abbiano destinazione abitativa dovranno essere contenuti nell'altezza massima e rispettare l'altezza del vigente regolamento edilizio.

- 6) I distacchi dai confini interni (di proprietà o di lotto), dal filo stradale o dalla linea di delimitazione pubblica, non possono essere inferiori a quelli minimi stabiliti per le singole zone delle presenti norme.

In particolare i confini verso strada devono rispettare le norme stabilite dal D.M. 1444/2/4/68, con esclusione delle zone B per cui vige la normativa dell'art.75.

Per la zona E si dovrà rispettare anche il D.M. 1404 del 1/4/68.

Nell'ipotesi di due aree edificabili limitrofe, con diversa destinazione di zona, può essere consentita, previo parere favorevole dalla Commissione Edilizia, la costruzione di un unico corpo di fabbrica sulla linea di delimitazione di zona,

curando che di norma su ciascuna delle due aree insista la quota parte di cubatura realizzabile secondo l'indice di fabbricabilità ad esse relativa ed a condizione che la destinazione di uso dell'intero edificio sia compatibile con quella di entrambe le zone.

- 7) Ad esclusione delle zone B e C per cui vige la normativa dell'artt. 75 e 76 la sagoma degli erigenti fabbricati prospettanti una strada o piazza, nella sezione in senso normale a questa, deve essere contenuta nell'inclinata a 45° (rapporto 1:1) con originale oltre dal finto stradale opposto, alla quota del marciapiede.

Ugualmente la sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale ai confini interni deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine oltre il confine di proprietà, a distanza pari al distacco minimo previsto dalle presenti norme per ciascuna zona.

Nel caso invece, di area libera contigua ad un fabbricato già edificato che non rispetti il disposto di cui al presente comma, ma che sia stato regolarmente costruito secondo le norme vigenti all'epoca l'origine dell'inclinata per il nuovo edificio verrà presa oltre il confine di proprietà a distanza pari al distacco dell'edificio esistente fino però ad un massimo pari al distacco imposto per la zona delle presenti norme, qualora il distacco esistente risultasse superiore ad esso.

La sagoma dei fabbricati nella sezione in senso normale al confine di delimitazione di zona con aree a destinazione pubblica deve essere contenuta nell'inclinata a 45° con origine a non più di m.5,00 oltre la linea di delimitazione di zona.

- 8) Allo scopo di evitare eccessive altezze e squilibrio di volumi nelle costruzioni affiancanti su due strade a diversa quota, che non incrociano in corrispondenza del lotto, l'altezza competente al fronte stradale superiore viene diminuita come appresso:

- ricavata la differenza di quota tra i punti medi dei confini a monte o a valle, si divide per metà;
- sottraendo tale risultato dalla massima altezza consentita per quel tipo edilizio, si ottiene l'indicazione dell'altezza. Sul fronte stradale inferiore resta immutata l'altezza massima.

Fermi restando gli obblighi di cui ai paragrafi precedenti del presente articolo, la costruzione considerata nella sezione mediana trasversale delle due strade dovrà svilupparsi seguendo l'andamento altimetrico del terreno senza peraltro superare il massimo assoluto di altezza consentito per quel determinato tipo edilizio.

- 9) In tutte le zone di piano di fabbricazione contenute nelle presenti norme, nei Piani Particolareggiati o negli strumenti equivalenti, devono essere riservate, al di fuori delle sedi stradali, aree per il parcheggio delle autovetture in massima non inferiore ad 1 mq. netto per ogni 20 mc. costruiti fuori terra con destinazione residenziale, per ogni 15 mc. con destinazione non residenziale riguarda uffici pubblici o privati. Da tale obbligo sono esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni in zona B.

- 10) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali o originarie, la concessione è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi, attraverso documentario.

Nella misura dei volumi si deve tenere conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari.

- 11) I Bow-windows e gli altri corpi aggettanti simili devono essere considerati; nel loro reale sviluppo volumetrico, agli effetti della determinazione delle cubature e devono essere computati nella loro proiezione orizzontale agli effetti della misura della superficie coperta.

Detti bow-windows sono comunque vietati nelle prescritte fasce di distacco e sulle strade pubbliche e private.

L'aggetto massimo dei balconi deve essere 1/10 del distacco minimo tra fabbricati, oltre l'eventuale arretramento dei fabbricati del distacco minimo.

La lunghezza dei balconi verso i confini non deve superare il 75% del fronte del fabbricato.

- 12) In tutti i casi in cui per la determinazione della superficie copribile e della volumetria totale realizzabile, sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificato accettato dal proprietario per sè, successori ed aventi causa.

Il vincolo non potrà essere in nessun caso modificato o annullato senza consenso del Comune, espresso nelle forme prescritte. Anche per la modifica o l'annullamento del vincolo, si procede alle formalità della trascrizione.

- 13) Le aree vincolate ad inedificabilità in zone di rispetto possono essere calcolate esclusivamente agli effetti della cubatura da realizzare nelle aree finitime aventi la stessa destinazione tuttavia le aree di rispetto considerate devono rimanere assolutamente inedificate.

- 14) Nel rilascio della licenza di abitabilità deve anche essere accertata l'osservanza delle presenti Norme, in particolare la licenza verrà negata se risultasse cambiata la destinazione d'uso di cui al n.1 del presente articolo.

- 15) In tutte le zone di P.d.F. sono esclusi dal computo della cubatura realizzabile unicamente i volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate a qualsiasi piano a quelli relativi a locali interrati o seminterrati (non oltre 60 cm. fuori terra) destinati esplicitamente a cantine (servizio di appartamenti e negozi) autorimesse condominiali, impianti tecnici ad uso condominiale, o vespai di isolamento. Ove invece siano previsti i piani interrati o seminterrati, volumi con destinazione diversa da quella tassativamente indicata al comma precedente, detti volumi verranno computati interamente nella cubatura realizzabile.

- 16) Nelle zone in cui sia esplicitamente consentito costruire accessori, salvo convenzione, questi potranno essere ubicati in aderenza con il fabbricato primario o distanziati da esso, o negli spazi di distacco, purchè a distanza dai confini interni del lotto pari all'altezza dell'accessorio medesimo.

La destinazione d'uso di detti locali accessori dovrà essere strettamente dipendente dall'edificio principale e saranno, pertanto consentiti soltanto il magazzino attrezzi, gli impianti tecnologici, i garage, o box e la casa del guardiano. Le suindicate destinazioni di uso dovranno essere vincolate con atto registrato e trascritto che dovrà comprendere anche il vincolo specifico dell'accessorio medesimo a servizio della costruzione principale.

17) Nei casi in cui è ammessa la trasformazione degli edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde attuali, la concessione edilizia è subordinata al preciso rilevamento di detti volumi e di dette superfici lorde, attraverso accertamenti catastali integrati da documentazione grafica e fotografica. Nella misura dei volumi esistenti si deve tenere conto soltanto dei volumi fuori terra, compresi quelli dei locali accessori, purchè regolamentari. Nelle misure dei volumi ricostruibili si applicano, invece, le norme di cui al precedente par.12.

16) In tutti i casi in cui la determinazione della superficie copribile o della volumetria speciale realizzabile sia necessaria la disponibilità di aree inedificate al servizio della costruzione, la concessione della licenza deve essere subordinata alla trascrizione di vincolo inedificandi, accettato dal proprietario per sè, successori ed aventi causa.

18) Condizioni edificabilità

Sono condizioni essenziali per l'edificabilità:

- A) il conveniente accesso da strada pubblica o da strada privata gravata ad uso pubblico;
- B) l'esistenza dei servizi primari (rifornimento idrico, smaltimento delle acque luride) e la loro capacità di assorbimento.
- C) l'impegno che verranno effettuati i necessari raccordi ed allacciamenti ai servizi primari esistenti e che qualora gli stessi fossero insufficienti saranno ampliati, sistemati o modificati a spese e a cura di chi intende costruire;
- D) l'osservanza delle norme di Regolamento Edilizio.

19) Apertura di nuove strade.

Chi intende aprire modificare o sistemare una strada privata aperta al pubblico passaggio, deve ottenere l'approvazione del relativo progetto presentando al Comune istanza corredata dalla documentazione di cui all'art. 5 del presente Regolamento Edilizio.

Deve inoltre addivenire a regolare atto pubblico con l'intervento del Comune, con il quale si assume l'obbligo di provvedere alla sistemazione della careggiata, allo scolo delle acque, alla manutenzione, alla illuminazione, alla nettezza delle strade, salvo le disposizioni di leggi relative ai Consorzi per le strade vicinali.

20) Volumi

Ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra (nonchè la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici e ad attività produttive) con la sola esclusione dei volumi tecnici.

In merito si precisa che debbono intendersi "volumi tecnici" i quali possono essere non conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile secondo le norme urbanistiche i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione, ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A maggiore chiarimento e a titolo esemplificativo si precisa che per le parti emergenti della linea di gronda dell'edificio, possono essere considerati "volumi tecnici" i volumi occorrenti per contenere l'extra corsa degli accessori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Non sono invece da considerare come "volumi tecnici", sempre a titolo esemplificativo i sottotetti, il vano scala e il vano gronda, gli stenditoi coperti, i bucatoi, i locali di sgombro, i locali per la caldaia e per deposito del combustibile relativo all'impianto di riscaldamento o condizionamento.

Si precisa, inoltre che i "volumi tecnici" non possono essere alloggiati in corpi di fabbrica separati dall'edificio a meno di conteggiare il relativo volume agli effetti dei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

E' il caso di sottolineare poi, che i volumi tecnici dovranno essere commisurati, in equa proporzione, alle caratteristiche e alla entità degli edifici cui gli stessi si riferiscono, e con la sistemazione di detti volumi non dovrà costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

In merito, ai criteri di valutazione del volume degli edifici fermo restando il principio generale della circolare ministeriale sopracitata, si precisa che potranno escludersi dal conteggio ai fini del rispetto delle norme urbanistiche:

- i sottotetti intendendo per tali i volumi compresi entro le falde del tetto, aventi altezza utile interna massima non superiore a m.2,80 e purchè i locali in essi contenuti non siano destinati o comunque utilizzati per residenze; uffici o attività produttive;
- i porticati;
- i balconi, i parapetti, i cornicioni, le pensiline e gli altri aggettivo elementi a carattere ornamentale;

Si precisa, che i volumi degli edifici debbono misurarsi rispetto alla superficie del terreno circostante dopo la sua sistemazione secondo il progetto approvato e secondo il par.15 delle presenti norme.

Nel caso di edificio o parte di edifici coperti con tetto inclinato e che non rientrano in quanto previsto nel par.19 il volume va conteggiato moltiplicando la superficie coperta medesima per l'altezza media (si intende per l'altezza media la media aritmetica tra la quota d'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la facciata e l'intradosso del colmo).

Art. 73

Comprensori densità distribuzione delle aree

- 1) Nella redazione dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione del Programma di fabbricazione relativo alla zona "C" di espansione devono essere osservate le prescrizioni del presente articolo.
- 2) Le nuove zone residenziali sono raggruppate in comprensori per ciascuno dei quali è indicata con tratteggio diverso, la densità comprensoriale da considerarsi pertinente all'intera area non interessata.
- 3) La progettazione urbanistica dei comprensori deve avere carattere unitario e deve rispecchiare la distribuzione percentuale delle aree relative alle diverse destinazioni precisata al successivo punto 4.

Le delimitazioni delle aree nelle varie destinazioni d'uso (zone edilizie, zone per spazi pubblici ecc.) che compaiono, all'interno di ciascun comprensorio, nelle planimetrie fondamentali di piano hanno solo valore indicativo e sono riportate essenzialmente per dare un indirizzo alle previsioni di Piano Planovolumetrico di lottizzazione per l'organizzazione interna del comprensorio. Deve intendersi, viceversa, prescritta l'ubicazione di zone verdi o di attrezzature ben precisate indicate all'interno dei comprensori.

Pertanto deve essere rispettata l'ubicazione per le quantità segnate mentre l'integrazione che risultasse eventualmente necessaria può essere invece liberamente ubicata all'interno del comprensorio.

- 4) Ai fini della determinazione della distribuzione percentuale di cui al precedente punto 3 per le zone B e C devono essere osservati i dati e gli indici della tabella "A", riportata nelle Norme.

Per densità comprensoriale (colonna 4) s'intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile degli abitanti e la superficie dell'intero fabbricato.

Le superfici minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (colonna 9) sono determinate in base al rapporto percentuale fra le aree ad essa destinate e la superficie comprensoriale.

Esse risultano dal totale delle quantità A-B-C-D delle colonne 5-6-7-8 che, a loro volta, sono state determinate con applicazione combinata dalle norme del D.M. 2 aprile 1968 (vedi note tabella A).

Le superfici minime da destinare alla rete viaria interna (colonna 10) sono determinate in base al rapporto percentuale tra le superfici destinate alla rete viaria interna e la superficie comprensoriale.

Le superfici minime destinate alla edificazione residenziale (colonna 11) sono determinate in base al rapporto tra le aree ad esse destinate e la superficie comprensoriale.

Tali aree comprendono i complessi edilizi veri e propri, il verde privato condominiale e le strade secondarie di lottizzazione.

Per cubature lorde massime ed abitabili (colonna 14) si intende il valore massimo di cubatura degli edifici costruibili nelle aree della colonna 9.

Tale volume risulta dall'attribuzione, ad ogni abitante della colonna 4, di 100

metri cubi di costruzione di cui 80 cm. (colonna 14) residenziali (abitazioni vere e proprie) e 20 cm. (colonna 15) non residenziali (negozi di prima necessità, servizi collettivi delle abitazioni, studi professionali, ecc.).

Per indice di fabbricabilità comprensoriale (colonna 15) s'intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici (colonna 14) e la superficie dell'intero comprensorio.

Per indice di fabbricabilità fondiario medio (colonna 16) s'intende il rapporto tra il volume lordo massimo degli edifici (colonna 14) e la superficie della colonna 9.

5) Ogni singolo comprensorio deve essere considerato un tutto unitario circa l'applicazione dell'indice di fabbricabilità, ai fini della dislocazione delle cubature fondiarie medie.

Il volume ricavabile con l'indice di fabbricabilità fondiaria fissato può essere distribuito liberamente entro i limiti di altezza massima di m.7,50 in relazione alle caratteristiche edilizie e orografiche dell'ambiente.

6) Le qualità delle colonne 5-6-7 e 8 sono indicative mentre è prescritta la quantità della colonna 9.

Ne consegue che, ferma restando la quantità locale, possono variare le quantità parziali in relazione ai tipi di attrezzature e impianti di interesse generale da prevedere nei Piani Comprensoriali, tipiche devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale.

7) Le aree oggetto di lottizzazione convenzionate con atti già sviluppati tra i privati ed il Comune continuano ad essere disciplinati dalle norme contenute negli atti stessi.

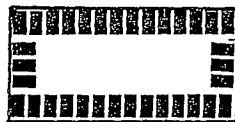
Art. 74

Zona A - Conservazione - Risanamento - Ristrutturazione

La zona A è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000.

Tale zona è suddivisa in due sottozone: A1 (conservazione e risanamento) e A2 (ristrutturazione).

Sottozona A1 - Conservazione e risanamento.



In questa zona, oltre alle residenze, sono ammesse le attività non rumorose e moleste purchè consone all'ambiente e tali da non comportare alterazioni estetiche e strutturali agli edifici che le accolgono.

L'intera sottozona A1 sarà oggetto di Piani Particolareggiati di esecuzione che, sulla base di approfondite indagini, oltre a precisare la destinazione d'uso di ogni singolo edificio, dovranno definire, agli effetti degli interventi da compiere, il grado di vincolo di ogni edificio.

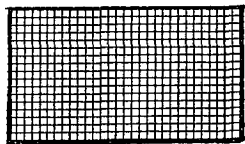
I Piani Particolareggiati dovranno anche precisare lo stato di fatto di ogni singolo isolato della sottozona A1 indicare le opere ritenute necessarie per l'eliminazione di modificazioni riscontrate nei singoli edifici che abbiano, nel tempo, alterato e compromesso le originarie strutture e linee architettoniche.

Detti Piani, che dovranno essere redatti nel rispetto delle norme contenute negli articoli 2-4-7-8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, prevederanno l'ultimazione delle aree libere oppure occupate da manufatti ad un solo piano assolutamente prive di valore ambientale e indicheranno, ovunque ciò sia confacente. Ad esecuzione delle opere di normale manutenzione, quali per esempio, le tinteggiature esterne degli edifici, nella sottozona A1, non può procedersi a nessuna opera di rinnovamento o di trasformazione esterna prima dell'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati di esecuzione del P.F. salvo nei casi di comprovati interventi che si rendessero necessari per la tutela dell'incolumità pubblica nei quali il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia può autorizzare interventi isolati mirati esclusivamente al restauro conservativo e alla bonifica interna di unità immobiliare.

I progetti dovranno essere corredati da un esauriente documentazione grafica, fotografica e eventualmente documentaria.

Sottozone A2 - Ristrutturazione

In tali sottozone, fino all'approvazione del Piano Particolareggiato, oltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici senza aumento di cubatura, esclusi i volumi tecnici e a parità di superficie utile, purchè gli stessi non ricadano sotto il vincolo della legge 1089; i relativi progetti dovranno essere redatti tenendo altresì conto dell'inserimento del nuovo edificio nel tessuto edilizio circostante e saranno corredati dagli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica necessaria per illustrare tale inserimento.



Art. 75

Zona B - Edilizia attuale

1) Le zone B, delimitate con criteri esposti all'art. 2 D.M. 2 aprile 1968, comprendono le aree interessate da fenomeni di urbanizzazione in corso di sviluppo di cui si accettano i caratteri edilizi, per il loro peso urbano ormai consolidato, ma le cui infrastrutture urbanistiche ed i relativi servizi si rilevano carenti.

Questa zona onde accogliere il più possibile i diversi caratteri dell'urbanizzazione in corso, è articolata in tre sottozone, con valori decrescenti di densità.

Per la discontinuità attuale dei caratteri di tale zona, particolare importanza assume in essa il ricorso ai piani planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione del P.F. Questi potranno definire limiti e caratteristiche di edificazione dei lotti



AGGIUNTA ALL' ART.75

A seguito di Variante al P.d.F. adottato con Delibera del C.C. N.52 del 3/6/1985-esequtiva, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Lazio N.2806 del 27/5/1986:

- 1- Nelle zone B di cui all'art.75 del Regolamento Edilizio i limiti relativi alla superficie minima del lotto non si applicano ai lotti interclusi che risultano da frazionamenti antecedenti alla entrata in vigore del Programma di Fabbricazione;
- 2- L'area a servizi catastalmente individuata al Foglio 4, Particelle 388,393,332,337 e Foglio 8, Particella 124, sulla quale insiste una costruzione, è modificata da Zona F1 a Sottozona B2, fermo restando gli ulteriori indici previsti per la stessa Sottozona;
- 3- L'area con imprecisata destinazione, esclusa dal perimetro del Centro Storico e sulla quale insistono alcune costruzioni, catastalmente individuata al Foglio 8, Particelle 462,463,702,661,703, 602,701,698,699,700,603,468,467,466,670,671, assume la destinazione a Zona B, Sottozona B1.



liberi o già edificati, nonché eventualmente consentire maggiori aumenti di cubatura per gli edifici circostanti purchè ciò giovi al miglioramento delle caratteristiche esterne ed ambientali. In particolare tali Piani dovranno precisare e, ove possibile, potenziare le indicazioni già previste dal P.F. per quanto riguarda le infrastrutture i servizi e gli spazi liberi.

I piani volumetrici di lottizzazione indicheranno la tipologia edilizia o precise volumetrie con norme particolari riguardanti le altezze, i distacchi ecc.

Essi potranno essere di iniziativa comunale o di iniziativa privata. La progettazione urbanistica dei Piani planovolumetrici di lottizzazione, i cui comprensori saranno determinati dall'Amministrazione Comunale attraverso i previsti programmi di attuazione del P.F. dovrà avere carattere unitario e dovranno essere rispettati i dati e gli indici della tabella A.

Nella tabella A hanno valore prescrittivo i dati delle colonne 4-9-14-15. In tale zona è stabilito un distacco minimo dai confini di m.5,00 e di m.10,00 dai fabbricati esistenti. Sul confine verso strada rispettando quanto consentito dalle norme relative all'altezza, saranno caratterizzate le costruzioni sugli allineamenti esistenti, anche se a filo stradale.

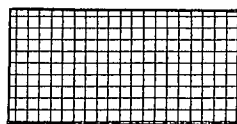
La zona B si divide nelle quattro sottozone B1-B2-B3-B4.

Nella zona B1 e B2 è ammessa l'edificazione in aderenza per nuove costruzioni, per sopraelevazioni e per ampliamento ove già esiste sul confine del fabbricato.

La circolare dell'Assessorato all'Urbanistica prot.5979 del 21/10/1974 è da ritenersi parte integrante.

2) SOTTOZONA B1 - (250 ab/ha)

La sottozona B1 è indicata nella planimetria fondamentale di piani su scala 1:2.000 con simbolo seguente:



Tale sottozona riguarda aree edificate o edificate solo parzialmente con notevole intensità edilizia. In essa vale quanto detto al n°1 del presente articolo, anche per quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso piani planovolumetrici di lottizzazione.

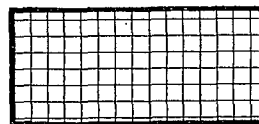
Dalla data di approvazione P.F. fino all'approvazione dei piani planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione dello stesso, possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a) l'indice di fabbricabilità massima consentito, riferito alla superficie del lotto, è di 3,00 mc/mq escluse strade.
- b) la superficie minima del lotto è di 600 metri quadrati.
- c) l'altezza massima non deve superare i metri 12,80. Su detta misura non possono essere consentiti più di quattro piani fuori terra o tre piani fuori terra, se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite.

- d) gli spazi liberi devono essere sistemati a giardino, salvo eventuale creazione di viali di accesso e di una rampa per i locali del piano seminterrato.
- e) l'eventuale distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegno non trasparente non più alto di m.1,00. La recinzione deve essere approvata dall'Amministrazione Comunale.
- f) sono vietate le costruzioni accessorie.
- g) è consentita oltre l'altezza massima assoluta di cui alla lettera c, la costruzione dei volumi tecnici cui al paragrafo 5 dell'art. 73.

3) SOTTOZONA B2 - (160 ab/ha)

La sottozona B2 è indicata nella planimetria fondamentale di piano scala 1:2.000 con il simbolo seguente:



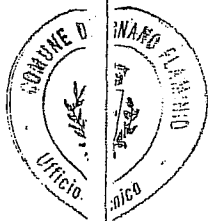
Tale sottozona riguarda aree edificate solo parzialmente con media intensità edilizia.

In essa vale quanto detto al paragrafo 1 del presente articolo anche quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso Piani Planovolumetrici di lottizzazione.

Nella sottozona B2 è ammessa l'edificazione in aderenza per nuove costruzioni e per ampliamento ove già esiste sul confine un fabbricato.

Dalla data di approvazione del P.F. e fino all'approvazione dei planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione dello stesso possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne o esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

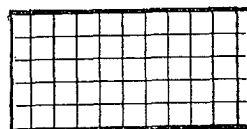
- a) l'indice di fabbricabilità riferimento alla superficie del lotto non deve superare 2,50 mc/mq escluse strade.
- b) la superficie minima del lotto 800 mq.
- c) l'altezza massima non deve superare m.10,50 con la limitazione prevista al paragrafo 1 del presente articolo. Su detta misura non possono essere consentiti più di tre piani fuori terra o due piani fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazioni d'uso non abitative consentite.
- d) gli spazi liberi, devono essere sistemati a giardino, salvo i viali di accesso ed eventuale rampa di accesso al piano seminterrato.
- e) il distacco su strada, ove non sia reso di uso pubblico, deve essere delimitato da recinzioni trasparenti o arboree, poggianti su sostegni non trasparenti non più alti di m.1,00, la recinzione deve essere approvata dall'Amministrazione Comunale.
- f) sono vietate le costruzioni accessorie.
- g) è consentita oltre l'altezza massima assoluta di cui alla lettera c, la costruzione dei volumi tecnici cui al paragrafo 5 dell'art. 73.
- h) le costruzioni esistenti che superassero i limiti del presente articolo potranno essere restaurate o trasformate mantenendo l'attuale cubatura, purchè la domanda



della relativa concessione contenga adeguata documentazione sulla consentita attuale, e, comunque, preceda la demolizione del manufatto esistente.

4) SOTTOZONA B3 - (80 ab/ha)

La sottozona B3 è indicata nella planimetria fondamentale di Piano in scala 1:2.000 con il simbolo seguente:



Questa sottozona riguarda aree aventi le stesse caratteristiche di quella precedente punto 3 ma ubicate in punti orograficamente più delicati.

In essa vale quanto detto al paragrafo 1 del presente articolo anche per quanto riguarda le modalità di attuazione attraverso piani planovolumetrici di lottizzazione.

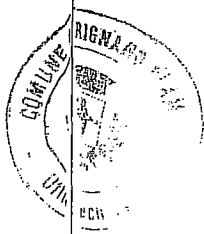
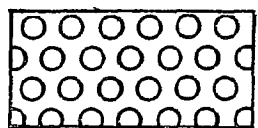
Dalla data di approvazione del P.F. e fino all'approvazione dei piani planovolumetrici di lottizzazione di esecuzione dello stesso, possono essere consentite nuove costruzioni e trasformazioni interne e esterne degli edifici esistenti con i seguenti limiti:

- a) l'indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non deve superare i 1,50 mc/mq escluse le strade.
- b) la superficie minima del lotto è di mq.1.000
- c) l'altezza non deve superare i m.7,50 con limitazione prevista al paragrafo 1 del presente articolo. Su detta misura non possono essere consentiti più di due piani fuori terra o di un piano fuori terra se il piano terreno viene adibito a destinazione d'uso non abitativo consentito.
- d) le ulteriori norme relative a questa sottozona sono uguali a quelle elencate nei punti d-e-f-g-, della sottozona B2 del precedente punto 3
- e) per gli edifici commerciali è consentita una superficie coperta massima di mq.700
- f) oltre alla residenza potranno essere ammesse nella percentuale massima del 30% della cubatura totale, uffici pubblici e privati, ristoranti, circoli culturali, sedi di partiti politici, attrezzature ricreative, di spettacoli, discoteche, bar, negozi.

5) SOTTOZONA B4 -

Tale sottozona comprende le lottizzazioni già approvate e valide a tutti gli effetti, secondo le leggi vigenti.

In tale sottozona la normativa è quella della convenzione già stipulata, ed è vietato l'accorpamento dei lotti.



Art. 76

Zona C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona C riguarda le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali in comprensori il cui perimetro è indicato nella Planimetria fondamentale in scala 1:2.000 ed ai quali dovranno estendersi i relativi Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione di cui all'art.72 delle precedenti Norme. Tali Piani dovranno avere carattere unitario.

Le tipologie edilizie e le altezze verranno precisate in sede di Piani Planovolumetrici di lottizzazione dei singoli comprensori che dovranno tenere conto delle densità indicate nella Planimetria dei Piani di Fabbricazione, della distribuzione delle aree, precisate nella tabella A. La realizzazione dei singoli quartieri o nuclei, potrà avvenire secondo l'indicazione di massima contenuta nei Piani di Fabbricazione, per iniziativa Comunale o privata mediante convenzioni che dovranno rispettare gli schemi predisposti dall'Amministrazione.

Nel primo caso il Comune, firmato il Piano Planovolumetrico di lottizzazione, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art.18 della legge 17 agosto 1942, n°1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del Piano a costruire entro un termine prefissato, un Consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il quartiere o nucleo, distribuendo in misura proporzionata gli oneri ed i vantaggi dell'urbanizzazione.

Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, che tiene luogo del piano finanziario previsto dall'ultimo comma dell'art. 13 della legge citata.

Nel secondo caso mediante progetti di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree, da soli o riuniti in Consorzio, ed il Comune.

In ambedue i casi saranno a carico dei proprietari gli oneri previsti al quinto comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n°765.

Le previsioni dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione oggetto di convenzione devono essere estese alla totalità dei singoli comprensori stabiliti nella planimetria in scala 1:2.000 del Piano, eccezionalmente le convenzioni possono riguardare soltanto parte di detti comprensori a condizione che si tratti di complessi organici non inferiori a 10.000 mq.

Prima dell'approvazione dei Piani Planovolumetrici di lottizzazione non possono essere consentite costruzioni non comprese in un piano di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate:

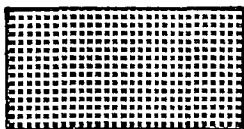
- a) l'indice di fabbricabilità territoriale (IFT) è di 0,80 mc/mq;
- b) l'indice di fabbricabilità fondiario (IFF) è di 1,20 mc/mq;
- c) la superficie minima del lotto è di mq.1.000.

Le aree per infrastrutture ed attrezzature per servizi sono quelle di cui all'art.3 del D.L. 2 aprile 1968 n°1444.



Art. 77

Zone industriali



Le zone industriali sono destinate a costruzioni inerenti al processo industriale o comunque ad esso collegate.

Nelle zone industriali sono altresì ammesse:

- a) per abitazione del custode o titolare dell'azienda è ammessa la costruzione residenziale non eccedente i 110 mq;
- b) scuole di indirizzo professionale;
- c) centri di servizio direttamente collegate alle industrie;
- d) attrezzature di natura ricreativa e sociale nell'ambito dell'azienda.

Sono esclusi gli insediamenti di industrie nocive e di quelle pericolose a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Nelle zone industriali le costruzioni non hanno vincolo di cubatura. Esse devono però rispettare le disposizioni seguenti:

- a) non potranno coprire oltre 1/3 dell'area fabbricabile al netto delle strade;
- b) dovranno disporre di un'area di parcheggio privato, al di fuori della sede stradale, nella misura minima di mq.6,00 per ogni addetto.
- c) la distanza minima dai confini sarà di ml.6,00 e dovrà comunque rispettare il par. 7 dell'art. 72 delle norme.

Nella zona industriale il P.d.F. si attua tramite intervento preventivo (lottizzazione convenzionata o piano di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 27 della legge 865) esteso all'intera superficie.

Sono condizioni essenziali di insediamento industriale quelle contenute nei paragrafi 18-19 dell'art. 72.

In particolare, per conveniente accesso ai sensi della lettera dell'art. 72 par.18, si intende quello costituito da idonea strada di sezione utile trasversale di almeno m.10,00 che si innesti su strada esistente di sezione utile non inferiore alla predetta misura, pavimentata a regola d'arte con materiale durevole.

Tale accesso non potrà identificarsi con strade statali, provinciali o comunali, esterne alla zona.

Le recinzioni devono essere arretrate in corrispondenza degli ingressi carrabili in una misura almeno pari della larghezza dell'ingresso. Le strade di accesso all'industria devono essere dotate di impianto di illuminazione.

Sono inoltre condizioni di insediamento industriale:

- a) la disponibilità dell'acqua potabile e di quella per usi industriali e la quantità confacente alle esigenze dell'industria;
- b) lo scarico delle acque luride che non potrà essere effettuato mediante pozzi perdenti né direttamente nei corsi d'acqua esistenti o nei locali irrigui, se non previa depurazione, salvo l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari

vigenti in materia.



Art. 78

Zone agricole - Zona "E "

La zona riguarda tutte le parti del territorio destinate all'attività agricola, zootecnica, e silvo pastorale e all'attività connessa con l'agricoltura.

Nell'ambito di detta zona sono tassativamente escluse quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio cave, campeggi, lavorazioni di tipo insalubre, costruzioni di nuove strade poderali o consortili, impianti di demolizione auto e relativi depositi, ecc.

E' fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all'attività agricola e alle stilizzazioni legnose e che presentano caratteristiche di pregio ambientali.

E' consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche, impianti per i quali valgono i vincoli di rispetto di cui all'art. 20.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque occupata nel complesso della azienda agricola ai fini della utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche sul caso di frazionamento successivo.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuove edificazioni nelle zone agricole è sempre richiesta l'osservanza del D.M. 1.4.1968, n°1444, fatte salve le prescrizioni più restrittive contenute nei successivi articoli che regolamentano tali zone.

Nel caso di edifici individuali come aventi valore monumentale di pregio architettonico o di valore ambientale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza alterazione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite, ma ricostruite.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e ambientale presenti in territorio agricolo verrà prodotta dall'Amministrazione Comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente P.R.G. , attraverso la adozione con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

Nella zona agricola è consentita per gli edifici non individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle residenze in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici previsti dalle presenti norme e che gli stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti-edifici di progetto) sulla intera superficie aziendale.

